

REAL



Svanevej 39, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.719	Grund m2	707
Byggear	1964	Energimærke	B

Sagsnr. **479-3103**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Svanevej 39, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3103
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne indflytningsklare villa, der er perfekt for familien, som ønsker en bolig med alle de moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det eftertragtede Fuglekvarter i Herning, finder du her et hjem, der kombinerer komfort og funktionalitet på bedste vis. Med et boligareal på 126 kvadratmeter fordelt over fire rummelige værelser og to stilfulde badeværelser, er der rigeligt plads til både hverdagens aktiviteter og afslapning.

Villaen blev oprindeligt bygget i 1964, men har gennemgået betydelige opdateringer for at sikre et tidssvarende udtryk. I 2023 blev taget udskiftet og solceller installeret, hvilket ikke blot reducerer energiforbruget men også bidrager til en mere bæredygtig livsstil. Derudover er huset blevet omfuget og kloaksepareret, hvilket sikrer en solid konstruktion og optimal funktionalitet.

Hjemmets hjerte er det åbne køkken/alrum/stue-område, hvor lyset strømmer ind fra de store vinduer mod øst og vest. Dette rum inviterer til hyggelige stunder med familie og venner omkring spisebordet eller afslappende aftener foran fjernsynet. Det praktiske viktualierum giver ekstra opbevaringsplads til dagligvarer eller køkkenudstyr.

Udendørs byder ejendommen på en nem have samt gode terrasser mod både øst og vest – perfekte steder at nyde morgenkaffen eller solnedgangen over Fuglsang Sø. Beliggenheden tæt på City gør det let at nå Hernings mange faciliteter såsom shoppingmuligheder, caféer samt kulturelle tilbud indenfor få minutter.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot

Adresse: Svanevej 39, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3103
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 20.10.2025

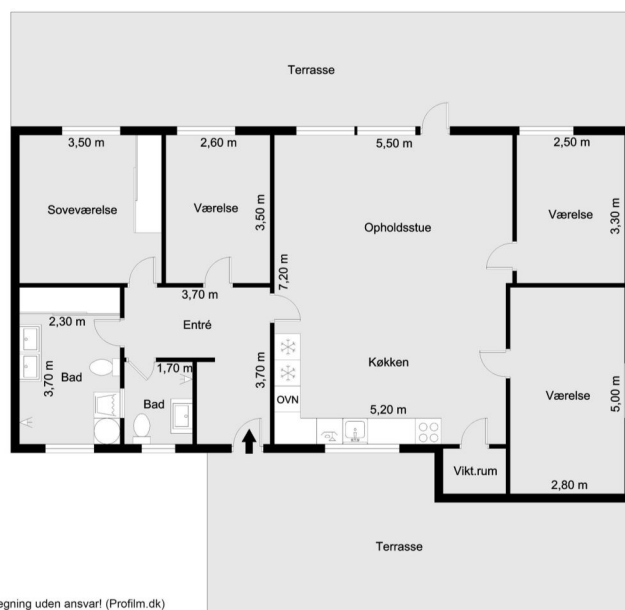


terrasse

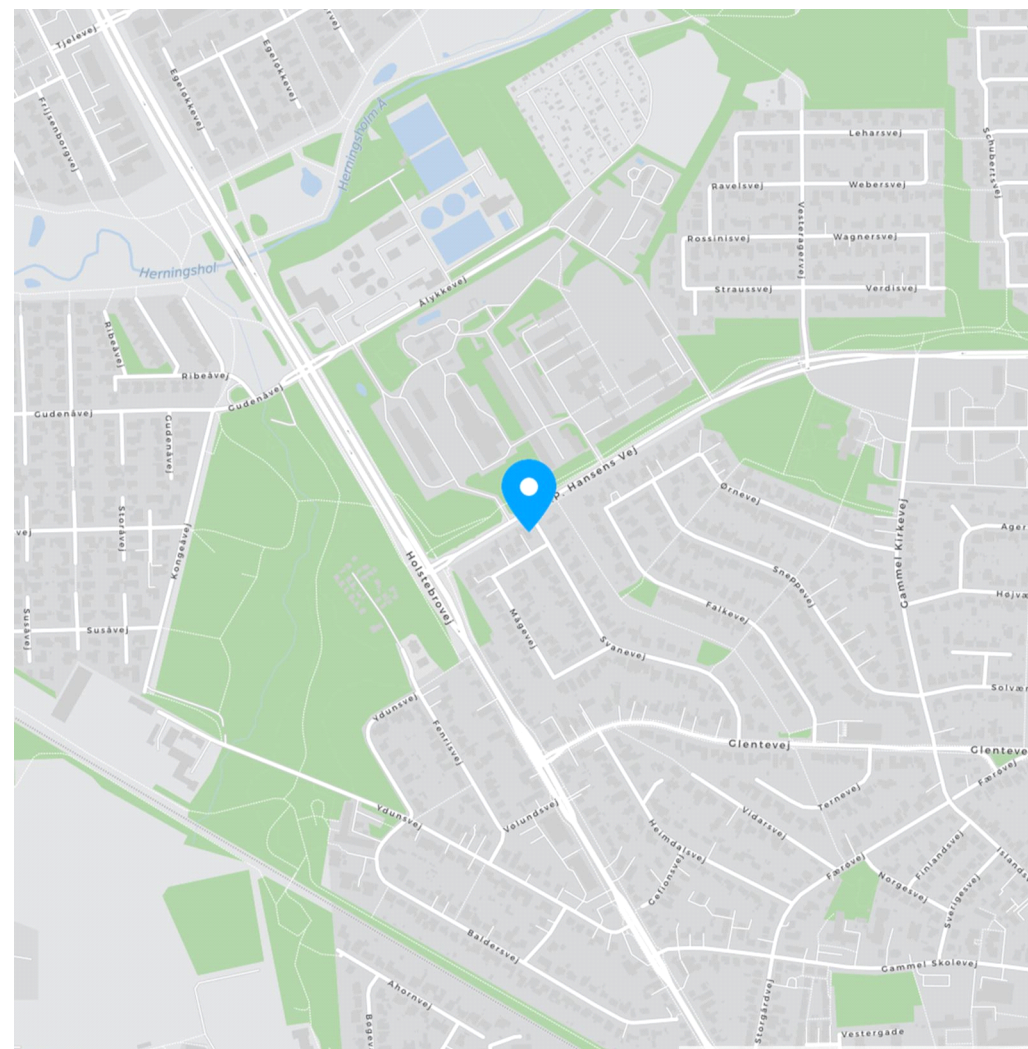
Adresse: Svanevej 39, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3103
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 20.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)





Adresse: Svanevej 39, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3103
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1258 hq Herning Bygrunde
BFE-nr.:	5699144
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964

Arealer*

Grundareal:	707 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.06.1963 lbnr. 2850-57 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 1258II
Filnavn: 57_M_25

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.711.000 kr.
Grundværdi:	990.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.368.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	792.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab: LG

Emhætte: Siemens

Kogeplade induktion: Witt

Indbygningsovn: Neff

Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Svanevej 39, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3103
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 506357
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 16.260,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 12.556,-

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Svanevej 39, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3103
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.981	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	7.841	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	3.523	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.714.546
Rottebekæmpelse	kr.	92			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år 20.628

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.995 md./ 107.938 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.278 md./ 87.332 år v/26,39%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.10.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Svanevej 39, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3103
Ejerudgift/md.: kr. 1.719

Dato: 20.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.296.549	1.335.134	1.333.772	DKK	2,27	97.575	19,50	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.